

4

**UCHWAŁA NR XXV/160/2002**  
**RADY GMINY W BARANOWIE**  
**z dnia 6 marca 2002 roku**  
**w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego**  
**zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / tekst jednolity z 2001r. Dz.U. Nr 142 poz.1591/ oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8; ust. 2 i 3 oraz art. 26 oraz art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz.139 z późn.zm./ i zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/107/2000 Rady Gminy w Baranowie z dnia 28 grudnia 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów Rada Gminy w Baranowie uchwała co następuje:

**§ 1.**

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów zatwierdzonym Uchwałą Nr 13/84 Gminnej Rady Narodowej w Baranowie z dnia 28 grudnia 1984r. ( Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 4 poz.15 z 1985 r.) zwanym w dalszej części Uchwały „planem ogólnym”, wprowadza się zmiany dotyczące fragmentów wsi:

- 1.1. Baranów (dz. nr ewid. 311/3 i 705/3),
- 1.2. Boża Wola (dz. nr ewid. 74/2÷74/5, 122 i 126),
- 1.3. Bronisławów (dz. nr ewid. 47,49,134/1,134/2, 50,104, część działki nr 34),
- 1.4. Holendry Baranowskie (dz. nr ewid. 121),
- 1.5. Kaski (dz. nr ewid. 5/18, 150/4, 442, 702 ),
- 1.6. Żaby ( część dz. nr ewid. 3/1).

2. Zmianę obowiązującego ogólnego planu ustala się w następującym zakresie:

**2.1. we wsi Baranów**

z terenów rolnych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny komunikacji KD i tereny do obsługi rowu melioracyjnego W,

**2.2. we wsi Boża Wola**

z terenów rolnych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN oraz tereny komunikacji K i KD,

**2.3. we wsi Bronisławów**

z terenów rolnych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi MN,U i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny komunikacji KD i K oraz tereny rolne R.

**2.4. we wsi Holendry Baranowskie**

z terenów rolnych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN i tereny komunikacji K.

**2.5. we wsi Kaski**

z terenów rolnych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny komunikacji K oraz teren rolny R.

**2.6. we wsi Żaby**

z terenów rolnych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN oraz tereny komunikacji KD i K.

## § 2.

### 1. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

Ustanawia się zakaz realizacji inwestycji oraz użytkowania obiektów powodujących pogarszanie warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska, a w szczególności takich jego elementów jak: powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, środowisko gruntowo-wodne.

### 2. Ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego i archeologicznych dóbr kultury.

2.1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego i archeologicznych dóbr kultury plan wyznacza:

- **granice stanowiska archeologicznego w Holendrach**

**Baranowskich** (ślady starożytnych osad, datowanych od VIII do VI wieku p.n.e. oraz od I do IV wieku n.e.) –

oznaczone na rysunku planu nr 7 symbolem graficznym i nr 59-61/24,

2.2. Na obszarze stanowiska archeologicznego plan ustala:

a). obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ( na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.)- wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu i eksploatacją kruszywa, grodzeniem działek oraz robotami ziemnymi - naruszającymi strukturę gruntu poniżej 0,3 m od istniejącego poziomu terenu);

b). na obszarze stanowiska archeologicznego i jego strefy ochronnej –zmiana w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji – wyłącznie po przeprowadzeniu archeologicznych badań wykopaliskowych, na całym terenie objętym zmianą zagospodarowania ;

## § 3.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:.

1. Zaopatrzenie w wodę:

a) Ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociagowych

b) Do momentu realizacji sieci wodociagowej dopuszcza się alternatywnie zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

a) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych

b) Ustala się, że ścieki będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub do lokalnych systemów wraz z urządzeniami oczyszczającymi (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice

własności), a w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków.

c) Wody deszczowe z terenów utwardzonych, przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.

d) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych.

### 3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

a) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego, w oparciu o program zaopatrzenia w energię elektryczną gminy.

b) Dopuszcza się modernizację i przebudowę (kolidujących z projektowaną zabudową) sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem

c) Istniejące linie elektroenergetyczne wymagają zachowania korytarza o szerokości:

15 m ( po 7.5 m od osi w obie strony) dla linii 15kV i wolnego od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

Wszelkie działania inwestycyjne i odstępstwa od w.w. ograniczeń wymagają uzgodnienia właściwego Zakładu Energetycznego

d) Lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej.

### 4. telekomunikacja:

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.

### 5. Zaopatrzenie w gaz:

a) Docelowo ustala się zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego (zgodnie z koncepcją gazyfikacji wsi Baranów i Stanisławów) w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.

b) Do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz w oparciu o gaz bezprzewodowy.

### 6. Zaopatrzenie w energię cieplną

a) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla nieszkodliwych ekologicznych czynników grzewczych ( gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.).

### 7. Usuwanie odpadów:

a) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko śmieci na podstawie umów,

b) Ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

c) Odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji wg. przepisów szczególnych. zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami.

### 8. Ustalenia ogólne

a. Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy

- lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych.
- b. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu.
  - c. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają przebudowy sieci w uzgodnieniu i na warunkach właściwego terytorialnie Oddziału Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

#### § 4.

##### **Zasady podziału na działki budowlane.**

1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów oznaczonych symbolami MN i MN,U
2. Zasady podziału dotyczą kierunków granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny komunikacji
3. Zasady podziału określa rysunek zmiany planu
4. Podział terenu na działki budowlane jest możliwy pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów poszczególnych obszarów oraz wydzieleniu terenów przeznaczonych pod komunikację.
5. Ustala się:
  - minimalną powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą MN na 900 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu 50 % powierzchni biologicznie czynnej
  - Powierzchnie biologicznie czynną stanowi ta część działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu jak i na nim
  - dotyczy wyłącznie powierzchni rodzimego gruntu, a nie wtórnej powierzchni zabudowy.

#### § 5.

##### **Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.**

1). MN - tereny zabudowy mieszkaniowej przeznacza się pod utrzymanie lub rozbiórkę istniejącej i realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu. Budynki gospodarcze lub garaże mogą być usytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max.2 kondygnacje ( + poddasze użytkowe ).

Maksymalna wysokość posadowienia parteru. w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,5 m n.p.t., a w przypadku jego braku 0,6 m. n.p.t. Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 30 ° - 45 ° lub stropodach wentylowany o nachyleniu 15 ° - 35 °.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie – ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 50%

2). **MN,U** - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące z usługami w parterze budynków mieszkalnych lub samodzielnych obiektów handlowo-usługowych, parterowych, dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy mieszkaniowej. Ustala się następujące przeznaczenie obiektów usługowych: usługi handlu, turystyki, gastronomii i inne usługi komercyjne nieuciążliwe.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i utwardzonej) na poziomie 35% - 45%. Dla nowo realizowanych oraz przebudowywanych budynków ustala się nieprzekraczalną wys.12 m liczoną od poziomu terenu do kalenicy dachu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej podaje § 5 pkt 1.

3). **KD** - tereny komunikacji przeznaczone do realizacji projektowanych dróg dojazdowych w obszarze linii rozgraniczających. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających wg. rys. zmiany planu.

Wielkości trójkątów w widoczności określone wg przepisów szczególnych.

Plan dopuszcza lokalizację rowów odwadniających.

Na terenach objętych zmianami m.p.z.p. wzdłuż dróg i ogrodzeń, gdzie występują szpalery drzew, ustala się konieczność zachowania istniejącego drzewostanu .

**K** – tereny przeznaczone pod poszerzenie istniejących dróg dojazdowych.

Szerokość terenów K w liniach rozgraniczających wg. rys. zmiany planu.

4). **W** – tereny rowów melioracyjnych wraz z pasem terenu niezabudowanym i nie ogrodzonym, w celu konserwacji rowu. Zakaz zabudowy urządzeniami nie związanymi z gospodarką wodną i komunikacją.

5). **R** – teren rolny, zakaz zabudowy

## § 6.

### Szczegółowe przeznaczenie terenów

#### 1). wieś Baranów załącznik nr 1

teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny dróg dojazdowych KD i tereny obsługi rowu melioracyjnego W. Ustalenia dla MN wg § 5 pkt 1. Ustalenia dotyczące KD wg § 5 pkt 3.

Ustalenia dotyczące W wg § 5 pkt 4.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych wynoszą 20.0 m od krawędzi jezdni drogi nr 38127 i 7.0 m od linii rozgraniczającej drogę nr 38134 oraz od linii rozgraniczających projektowanych dróg dojazdowych KD.

Szerokość dróg dojazdowych KD w liniach rozgraniczających wynosi 12.0 i 8.0 m.

Szerokość terenu W wynosi 5.0 m w liniach rozgraniczających.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0.4 kV zlokalizowanej w pn-wschodnim narożniku opracowanego terenu i projektowanej

stacji transformatorowej 15/04 kV przy istniejącej linii 15 kV i projektowanych przyłączy 0,4 kV. Rozprowadzenie energii do zasilania działek wg. projektu szczegółowego.

### **2). wieś Boża Wola załącznik nr 2 i 3**

teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny komunikacji KD i K. Ustalenia dla MN wg § 5 pkt 1. Ustalenia dotyczące R wg § 5 pkt 5.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wynosi 45,0 m od skrajnego toru linii kolejowej relacji Warszawa – Poznań, oraz 7,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg KD i od terenu K.

Szerokość dróg dojazdowych KD w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m.

Szerokość terenu K wynosi w liniach rozgraniczających 3,0, 5,0 i 7,0 m.

Przez teren objęty zmianą przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15 kV z zasięgiem szkodliwego oddziaływania po 6,0 m od osi linii (zał. nr 2).

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii 0,4 kV i projektowanych przyłączy 0,4 kV (zał. nr 2).

Zaopatrzenie w energię elektryczną w I etapie z istniejącej linii 0,4 kV i istniejących przyłączy 0,4 kV, natomiast docelowo po wybudowaniu całego osiedla wymagana jest przebudowa istniejących przyłączy (zał. nr 3).

### **3). wieś Bronisławów załącznik nr 4, 5, 6**

teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe MN, U, tereny komunikacji KD i K oraz teren rolny R.

Ustalenia dotyczące MN wg § 5 pkt 1, ustalenia dotyczące MN, U wg § 5 pkt 2.

Ustalenia odnośnie KD i K wg § 5 pkt 3. Ustalenia odnośnie R wg § 5 pkt 5.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg dojazdowych KD (zał. nr 4), 7,0 m od linii rozgraniczającej teren K (zał. nr 5) i 8,0 m od linii rozgraniczającej teren K (zał. nr 6).

Nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą 20,0 m od krawędzi jezdni dróg nr 38128, 38130 i E22TDT i 15,0 m od krawędzi jezdni istniejącej drogi biegnącej w kierunku Błonia (zał. nr 6).

Szerokość projektowanych dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 i 10,0 m. Droga dojazdowa (zał. nr 4) zakończona placykiem manewrowym o wymiarach 20,0x20,0 m.

Szerokość terenu K w liniach rozgraniczających wynosi 5,0 m (zał. nr 6) oraz posiada szerokość zmienną od 0,0 do 5,0 m (zał. nr 5).

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii 0,4 kV i projektowanych przyłączy 0,4 kV (zał. nr 4 i 6).

Zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV przy istniejącej linii 15 kV i projektowanych przyłączy 0,4 kV. Rozprowadzenie energii do zasilania działek wg. projektu szczegółowego. (zał. nr 5).

**4). wieś Holendry Baranowskie załącznik nr 7**

teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, oraz tereny komunikacji K. Ustalenia dla MN wg § 5 pkt 1. Ustalenia dotyczące K wg § 5 pkt 3. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wynosi 7,0 m od linii rozgraniczającej teren K.

Szerokość terenu K wynosi 4,0 m w liniach rozgraniczających.

Na terenie opracowania wrysowano granice chronionego stanowiska archeologicznego nr 59-61/24, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §2 pkt 2.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii 0,4 kV i projektowanego przyłącza 0,4kV.

**5). wieś Kaski załącznik nr 8, 9, 10, 11**

tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny komunikacji K oraz teren rolny R.

Ustalenia dotyczące MN wg § 5 pkt 1. Ustalenia dotyczące K wg § 5 pkt 3. Ustalenia dotyczące R wg § 5 pkt 5.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczających istniejących dróg dojazdowych (zał. nr8).

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wynosi 15,0 m od linii rozgraniczającej teren K (zał. nr 9).

Szerokość terenu K w liniach rozgraniczających wynosi 2,0 m.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych wynoszą 12,0 m od linii rozgraniczającej teren K oraz 10,0 m od górnej skarpy rowu melioracyjnego (zał. nr10).

Szerokość terenu K w liniach rozgraniczających wynosi 2,5 m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wynosi 7,0 m od linii rozgraniczającej drogę nr38128 (zał. nr11).

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii 0,4 kV i projektowanych przyłączy 0,4kV.

**6). wieś Żaby załącznik nr 12**

teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN i tereny komunikacji KD i K.

Ustalenia dotyczące MN wg § 5 pkt 1,ustalenia dotyczące KD i K wg § 5 pkt 3.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wynosi 18,0 m od linii rozgraniczającej teren K i 7,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej KD.

Szerokość drogi dojazdowej KD w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m, a szerokość terenu K wynosi 2,0 m w liniach rozgraniczających.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii 0,4 kV i projektowanych przyłączy 0,4kV.

**§ 7.**

Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów wprowadza się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20% dla terenów oznaczonych symbolem MN; MN,U; MN; dla terenów oznaczonych symbolami KD; K i W nie

określa się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu.

### § 8.

Rysunki zmiany planu stanowiące załączniki nr 1÷ 12 do niniejszej Uchwały obejmują granice obszarów objętych zmianą planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalne linie zabudowy i ustalone i projektowane linie wewnętrznych podziałów oraz wzajemne odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane na rysunku.

### § 9.

Dla terenów objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów zatwierdzony Uchwałą Nr 13/84 Gminnej Rady Narodowej w Baranowie z dnia 28 grudnia 1984r. (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego 1985 roku Nr 4 poz. 15).

### § 10.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Baranowie.

### § 11.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

*Ryszard Szymańczyk*

RADCA PRAWNY

*mgr Mieczysław Mancini*  
K-11 6